

УДК 332.821

В.О.ОНИЩЕНКО, д-р екон. наук, Т.М.ЗАВОРА

Полтавський національний технічний університет ім. Юрія Кондратюка

ФОРМУВАННЯ СОЦІАЛЬНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ РЕГІОНУ

Розглядається процес формування соціальної житлової політики регіону в сучасних умовах з урахуванням рівня доходу громадян, шляхом будівництва соціального, доступного та комерційного житла.

Реалізація пріоритетних напрямів державної політики регіонального розвитку України до 2015 р. потребує формування житлової політики регіону з метою створення умов щодо забезпечення населення соціальним, доступним, комерційним житлом [1].

При потребі поліпшення житлових умов населення України на початок 2007 р. у розмірі 1288,3 тис. сімей за 2006 р. було збудовано 82 тис.і квартир загальною площею 8628 тис. м². Отримали житло у 2006 р. 20 тис. сімей. Частка введеного в експлуатацію житла за рахунок коштів держбюджету порівняно з 2005 р. знизилася на 0,8% [2]. Існуючі програми забезпечення житлом певних категорій громадян не в змозі вирішити житлову проблему в Україні. Проведений аналіз за факторами попиту на житло регіонів України на основі методу багатокритеріальної оцінки (таблиця) за показниками опосередкованої вартості житла, квартирної черги та середньомісячної заробітної плати дозволяє зробити висновок про необхідність комплексного підходу до визначення напрямів, шляхів та інструментів соціальної житлової політики.

Виходячи з вищенаведеного, житлову політику регіону доцільно формувати з урахуванням рівня доходу громадян, а саме здійснюючи будівництво соціального, доступного та комерційного житла.

Соціальне житло – це житло для малозабезпечених громадян (з низьким рівнем доходів). Умови створення, розподілу, функціонування сектора соціального житла визначаються на державному рівні. Так, правом взяття на соціальний квартирний облік відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» користуються громадяни України, для яких таке житло є єдиним місцем проживання та середньомісячний сукупний дохід яких за попередній рік, з розрахунку на одну особу, в сумі менший від величини опосередкованої вартості найму житла в даному населеному пункті та прожиткового мінімуму, встановленого законодавством [3].

У зв'язку з цим на сучасному етапі формування житлової політики регіону потребує розробки загальнодержавна програма розвитку

соціального житла, а відповідно до неї – регіональні програми. Становлення соціальної складової житлової політики передбачає наступні етапи: вдосконалення законодавчої бази; інвентаризація житлового фонду з метою створення житлового фонду соціального призначення; інвентаризація квартирної черги з наступним її формуванням відповідно до попиту на соціальне житло; розробка механізмів фінансування будівництва соціального житла; здійснення управління житловим фондом соціального призначення; здійснення контролю за його використанням та встановлення плати за житло у житловому фонді соціального призначення, розмір якої враховуватиме середньомісячний сукупний дохід наймача та членів його сім'ї, загальну площу житла, кількість осіб, які в ньому проживають, перелік отриманих житлово-комунальних послуг, місце розташування житлового будинку.

Аналіз потенціалу соціальної житлової політики регіонів України за 2006 р.

Регіон	Оцінка опосередкованої вартості житла	Рейтинг за вартістю	Оцінка черги на житло	Рейтинг за чергою	Оцінка середньомісячної заробітної плати	Рейтинг за заробітною платою	Оцінка загальна	Рейтинг загальний
АРК	0,000	25	0,287	23	0,474	10	0,253	24
Вінницька	0,782	8	0,736	5	0,139	21	0,552	11
Волинська	0,267	23	0,446	21	0,097	24	0,270	23
Дніпропетровська	0,460	15	0,692	8	0,867	2	0,673	5
Донецька	0,424	16	0,681	10	1,000	1	0,702	3
Житомирська	0,825	7	0,463	19	0,139	20	0,476	15
Закарпатська	0,839	6	1,000	1	0,297	14	0,712	2
Запорізька	0,316	21	0,414	22	0,766	3	0,499	13
Івано-Франківська	0,872	3	0,759	2	0,413	12	0,681	4
Київська	0,562	11	0,535	17	0,697	4	0,598	8
Кіровоградська	1,000	1	0,710	6	0,194	18	0,634	6
Луганська	0,900	2	0,759	3	0,621	5	0,760	1
Львівська	0,316	20	0,454	20	0,413	11	0,394	21
Миколаївська	0,527	12	0,655	12	0,480	9	0,554	10
Одеська	0,381	18	0,690	9	0,503	7	0,525	12
Полтавська	0,591	10	0,753	4	0,493	8	0,612	7
Рівненська	0,322	19	0,524	18	0,339	13	0,395	20
Сумська	0,481	14	0,000	25	0,274	15	0,251	25
Тернопільська	0,395	17	0,624	15	0,000	25	0,340	22
Харківська	0,251	24	0,581	16	0,520	6	0,450	16
Херсонська	0,640	9	0,697	7	0,154	19	0,497	14
Хмельницька	0,851	4	0,228	24	0,137	22	0,406	18
Черкаська	0,269	22	0,666	11	0,251	16	0,395	19
Чернівецька	0,847	5	0,635	14	0,194	17	0,559	9
Чернігівська	0,511	13	0,638	13	0,133	23	0,427	17

Громадяни із середнім рівнем доходів, місячний грошовий дохід яких становить 2,5-3 тис. грн., виділені у другу групу населення та потребують будівництва доступного житла. Доступне житло відповідно

до Указу Президента України №1077/2007 – це недороге житло, яке спроможні придбати громадяни з невисоким рівнем доходів [4]. Здійснення будівництва доступного житла, яке має розпочатися з 2009 р., можливе за умови взаємодії держави, органів місцевого самоврядування та населення. Держава фінансує будівництво доступного житла в розмірі 30%. Органи місцевого самоврядування з метою формування соціальної складової житлової політики безоплатно або за незначну плату виділяють земельну ділянку під забудову та забезпечують співпрацю держави, замовника, забудовника. На даному етапі потребує розробки нормативна, будівельна база та система кредитування доступного житла.

Поряд з визначенням Указом Президента механізмом забезпечення доступним житлом доцільно запроваджувати додаткові фінансово-інвестиційні механізми, що поєднують систему накопичувальних житлових вкладів населення та державну підтримку шляхом заохочувальних премій [5]. Доступне житло, на відміну від соціального, переходить у власність, що є мотивацією заощадження і залучення коштів населення, розвитку іпотечного кредитування. Програми будівництва доступного житла були успішно реалізовані у США після Великої депресії, у Німеччині після Другої світової війни.

Доступність житла характеризується наступними критеріями його оцінки: термін накопичення коштів на житло, співвідношення заробітної плати та вартості одного квадратного метра житла, загальна кількість населення, яке потребує покращення житлових умов.

З метою будівництва доступного житла правомірно використати досвід застосування механізму щодо залучення коштів будівельними ощадними касами (БОК). Так, у Румунії в 2004 р. за допомогою даного механізму 200 тис. чоловік одержали іпотечні кредити, в Угорщині за чотири роки мільйон мешканців покращили свої житлові умови, в Австрії держава додатково субсидує членів БОК, 25% до суми вкладу субсидує Чеська держава учасникам БОК, активно працює цей інститут і в Німеччині. Так, у Німеччині за час існування системи функціонування БОК мобілізовано та надано у вигляді кредитів 800 млрд. євро. Кожний третій із 45% сімей у Німеччині має договір будівельного заощадження. Через систему будівельних заощаджень профінансовано 45% житла, або 13 млн. квартир [6]. Програма будівництва доступного житла у Казахстані з 2005 р. реалізується шляхом використання часткової і повної компенсації відсотків за іпотечними кредитами, частка яких становить 75-90% від вартості квартири з доплатою власників. Завдяки дії програми за 2005 р. було введено у 1,8 разу житла більше

ніж за попередній рік і здано 30 тис. квартир, що в розрахунку на 1000 осіб у 1,5 разу більше ніж в Україні [7].

Одночасно доцільно запроваджувати в Україні прийнятні для населення механізми повернення кредитів: надання в оренду доступного житла з викупом несплаченої частини вартості квартири або отриманого кредиту з відсотками. Така практика забезпечення житлом використовувалася за радянських часів на теренах СРСР, а також у США у 30-50-х роках XX ст. [7].

У Російській Федерації з метою забезпечення системи будівельних накопичень, з метою формування пропозиції доступного житла розглядається проект Федерального закону «О строительно-сберегательных кассах». У проекті закону визначено механізм фінансування доступного житла: вкладник будівельної ощадної каси (БОК) заключає договір з БОК про накопичення внеску в розмірі 30-50% за певний термін з наступним одержанням кредиту в об'ємі вартості квартири терміном на 7-15 років, процентні ставки при цьому відносно низькі. Одночасно системі будівельних заощаджень надається державна підтримка у формі премій, що нараховуються на суми внесків у розмірі 20% від щорічного приросту внеску [8].

На нашу думку, вирішенням проблеми доступності житла слугуватиме забезпечення доступності кредитів шляхом запровадження системи житлових будівельних заощаджень, які накопичуються для початкового внеску впродовж певного періоду на спеціальних банківських житлових депозитних рахунках. Механізми житлового кредитування, що ґрунтуються на системі накопичувальних житлових заощаджень населення, реалізуються в країнах ЄС, а також у Російській Федерації, Республіці Казахстан.

На регіональному рівні на даному етапі формування соціальної житлової політики необхідно визначитися з чисельністю громадян, які братимуть участь у будівництві доступного житла за державної підтримки, обсягами коштів населення, що можуть бути спрямовані на фінансування будівництва такого житла.

Таким чином, формування соціальної житлової політики України потребує чіткої сучасної концепції держави щодо створення умов для реалізації конституційного права кожного громадянина України на житло. Формування соціальної житлової політики регіону потребує будівництва доступного, соціального, комерційного житла та взаємодії державної влади, органів місцевого самоврядування, забудовників і населення.

1. Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2015

року: Постанова Кабінету Міністрів України №1001 від 21.07.2006 р. // Офіційний вісник України. – 2006. – №30. – Ст.2132.

2.Статистичний щорічник України за 2006 рік / Державний комітет статистики України; Ред. О.Г.Осаулєнко. – К.: Консультант, 2007. – 551 с.

3.Про житловий фонд соціального призначення: Закон України №3334-IV від 12.01.2006 р. // Офіційний вісник України. – 2006. – №5. – С.208.

4.Указ Президента України „Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом” [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.president.gov.ua/documents/6956.html> – Дата доступу: лют. 2008.

5.Кравченко В.І., Паливода К.В. Фінансування будівництва житла: Новітні тенденції. – К.: Вид. дім «Києво-Могилянська академія», 2006. – 131 с.

6.Грачев И.Д. В Госдуму внесен проект закона «О строительном-сберегательных кассах» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.grachev.ru/newstext/news/id/722886.html>. – Дата доступа: дек. 2007.

7.Гайдуцкий П. Локомотив економічного зростання // Урядовий кур’єр. – 2006. – №246.

8.Круглик С. Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» – стержень государственной жилищной политики // Промышленное и гражданское строительство. – 2006. – № 7. – С.28-30.

Отримано 19.05.2008

УДК 332.821

С.С.АНТОНОВА

Національний університет водного господарства та природокористування, м.Рівне

ЖИТЛОВА ПРОБЛЕМА: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ДОСВІД ВИРІШЕННЯ

Розглядається процес формування житлової політики регіону в сучасних умовах шляхом будівництва соціального, доступного та комерційного житла.

Житло є найважливішою життєвою необхідністю для людини, потребою, що складає основу життя суспільства, визначає рівень його розвитку й добробуту. Від наявності житла, його якості та благоустрою залежать здоров’я, працездатність, тривалість життя людини. Тому вирішення житлової проблеми є однією з найважливіших проблем, а можливість користуватися комфортним житлом є одним із суттєвих показників добробуту [4].

У більшості країн світу житлова політика є однією із найвагоміших сфер публічної політики, однією з найгостріших і постійних тем дискусій. В Україні про житлову політику почали говорити лише останніми роками, зокрема в працях таких вчених: Н.О.Гури, Ю.М.Манцевича, Г.І.Онищук [1, 3, 6] та ін.

За рахунок впливу соціально-економічних перетворень на формування житлової політики, в останні роки економічні відносини в житловому господарстві країни дуже змінилися. В результаті склався ряд